

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang**

#### **1.1.1 Program Revitalisasi Pasar Tradisional Indonesia**

Dalam perkembangan di era globalisasi ini, pasar tradisional di Indonesia tidak mengalami perkembangan secara fisik. Kondisi pasar tradisional sendiri berdasarkan hasil pemetaan yang dilakukan oleh pihak Komisi IX DPR RI (2012), menunjukkan bahwa kondisi pasar tradisional terus memprihatinkan. Di samping kondisi fisik yang terus menurun tiap tahun, manajemen pasar juga harus diperbaiki dan dibenahi. Sesuai dengan Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 122/2007 tentang Tata Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern. Pada Perpres ini hanya bertujuan mengatur keseimbangan dalam dunia perdagangan yang belum efektif penerapannya. Persaingan pasar tradisional dengan pasar swalayan menjadi semakin tajam. Setelah itu muncul Undang-Undang Nomor 7/2014 tentang Perdagangan. Namun masih banyak pihak yang menilai UU tersebut masih belum berpihak pada pasar tradisional. UU yang memberikan kedudukan yang sama antara pasar tradisional dan pasar modern / swalayan dianggap membuat pasar tradisional semakin tidak mampu bersaing dengan pasar swalayan. Dan pada akhirnya, pemerintah Presiden Jokowi telah merencanakan revitalisasi 5000 (lima ribu) pasar tradisional dalam kurun waktu 2014-2019. Syarat utama dalam membenahan ekonomi Indonesia ini yaitu membenahan sarana dan fasilitasnya, setelah itu secara bersamaan membangun manajemennya. Oleh karena itu, membenahan pasar tradisional adalah fokus utama demi mewadahi dan memenuhi kebutuhan masyarakat Indonesia.

#### **1.1.2 Pasar Tradisional di Surabaya**

Jawa Timur adalah salah satu provinsi yang memiliki potensi yang besar pada bidang pergerakan perekonomiannya, kota Surabaya sendiri sebagai ibukota di Jawa Timur yang turut menyumbangkan para penggerak ekonomi yaitu pedagang yang cukup banyak. Namun dalam data Kota Surabaya dalam Angka 2016, jumlah pedagang selama 4 tahun dari tahun 2011 sampai 2014 tidak mengalami kenaikan dan penurunan, melainkan pada tahun 2015 jumlah pedagang mengalami penurunan. Jika ini terus dan terus dibiarkan

maka jumlah pedagang akan berkurang, masuknya pedagang dan barang impor serta pengangguran akan bertambah. Ini akan menyebabkan Indonesia kalah saing dalam bidang ekspor impor komoditas negara. Revitalisasi pasar tradisional adalah salah satu upaya pemerintah dalam mendorong kinerja masyarakat terutama pedagang dalam menekan angka kemiskinan serta menggerakkan roda perekonomian Indonesia, dengan menyediakan fasilitas sebagai tempat usaha masyarakat.

Pasar tradisional adalah sebuah instrumen dalam pengembangan perputaran ekonomi yang diharapkan mampu meningkatkan tingkat ekonomi masyarakat dan kemampuan daya belinya dalam membeli komoditas dalam negeri sehingga perekonomian di Indonesia kuat dan dapat bertahan dalam persaingan antar komoditas pasar di ASEAN.

Pemerintahan Surabaya sendiri telah merencanakan merevitalisasi pasar-pasar yang ada di Surabaya yang memiliki kriteria kondisi fisik yang sudah tidak layak dan penurunan jumlah pedagang dan pengunjung yang semakin menurun tiap tahunnya. Revitalisasi pasar tradisional di Surabaya ini memiliki tujuan untuk mempertahankan pasar tradisional yang memiliki kualitas untuk bersaing dengan pasar modern yang berkembang dengan pesat di Surabaya, demi meningkatkan kembali eksistensi pasar tradisional yang dulu menjadi tujuan utama masyarakat berbelanja. Jika program revitalisasi ini sukses, maka angka pedagang meningkat dan kesejahteraan masyarakat juga meningkat di kota Surabaya. Menurut Surabaya dalam Angka 2016, ada sekitar 67 pasar yang dikelola oleh Pemda dan dari jumlah pasar tersebut terdapat 17332 pedagang yang menggantungkan hidup pada pasar tradisional. Pemerintah kota Surabaya berjanji untuk menjamin kesejahteraan para pedagang dan masyarakat kota Surabaya tersebut, salah satunya dengan cara merevitalisasi bangunan pasar tradisional.

### **1.1.3 Pasar Blauran**

Pasar Blauran adalah salah satu pasar tradisional yang menjadi objek kedua revitalisasi pasar tradisional setelah Pasar Tunjungan Surabaya. Pasar Blauran ini merupakan salah satu pasar legendaris di Surabaya. Berdasarkan PD Pasar Surya yang mengelola seluruh pasar tradisional di Surabaya, Pasar Blauran adalah fokus kedua pasar tradisional yang akan di revitalisasi. Bisa dilihat dari kondisi fisiknya yang terus dan terus memprihatinkan. Para pedagang harus berhati-hati berjualan di pasar ini karena bangunan sudah mulai rusak dan bocor. Ini yang menyebabkan pasar ini sepi dari pengunjung.

Kondisi yang paling parah yaitu terjadi di lantai 2 dan 3. Pada kedua lantai yang didominasi pedagang pakaian, tas dan sepatu itu tak layak untuk dipakai jualan. Selain

atap pasar yang bocor, kondisi lantai juga sudah pecah-pecah. Di tiap ujung stan tercium bau kencing. Di lantai 2 maupun 3 juga ada tempat sampah yang posisinya tak jauh dari stan pedagang. Tempat sampah itu sudah rusak dan luberan sampah sampai ke lantai. Tumpukan sampah pun mengunung dan tak juga diambil sehingga bau tidak sedap pun hadir. Kondisi itu membuat pembeli enggan untuk datang dan naik ke lantai 2 maupun 3. Para pembeli selama ini hanya masuk ke Pasar Blauran dan mengunjungi stan di lantai dasar yang menjual buku serta peralatan tulis.

Menurut Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) kota Surabaya tahun 2016 – 2024, Pasar Blauran menjadi salah satu dari 3 pasar yang masuk dalam Program Pemerintah kota Surabaya dalam pengembangan dan revitalisasi pasar tradisional yang ditarget dari tahun 2015 – 2024. Ini merupakan usaha pemerintah kota Surabaya dalam mendukung program Revitalisasi 5000 Pasar Tradisional yang dicanangkan oleh Presiden RI, Joko Widodo.

Selain itu berdasarkan Kepala Badan Perencanaan Pembangunan Kota (Bappeko) Surabaya, Hendro Gunawan menegaskan pernyataan sebelumnya bahwa Pasar Blauran merupakan salah satu target Pemkot Surabaya untuk direvitalisasi, tanpa harus menghilangkan kulturnya. Kondisi fisik bangunan yang sudah tidak layak, bocor dimana-mana, sampah menumpuk disudut-sudut ruang dan perdagangan pasar yang semakin berkurang jumlahnya karna sepi toko mereka. Untuk meningkatkan kualitas ekonomi dalam pasar, maka perlu merevitalisasi secara fisik pasar tersebut dengan perancangan ruang dan zonasi pasar yang melihat dan memperhatikan kebutuhan dan aktivitas, jumlah pengguna, perabotan dan aksesibilitas pada masing-masing fungsi ruang. Karena itu semua berpengaruh pada kenyamanan ruang gerak bagi pengguna.

Oleh karena itu, salah satu solusi yang efektif demi meningkatkan kembali dan mengaktifkan kembali pasar ini yaitu revitalisasi pasar tradisional dengan pembenahan fisik bangunan kembali.

#### **1.1.4 Konfigurasi ruang yang tidak tertata**

Permasalahan selanjutnya setelah kondisi fisik bangunan yaitu mengenai konfigurasi ruang yang ada di Pasar Blauran yang sudah tidak tertata dengan baik, dikarenakan tingkat okupansi pedagang yang berada pada lantai 2 dan 3 bangunan hanya 20% dari jumlah keseluruhan pedagang pasar. Jumlah pedagang yang menumpuk pada lantai 1 ini menambah ruang-ruang baru yang memakai ruang sirkulasi sebagai ruang dagang

mereka. Pemakaian ruang sirkulasi sebagai ruang dagang ini mengakibatkan lebar ruang sirkulasi yang semakin sempit.

Penumpukan pedagang pada lantai 1 ini mengakibatkan lantai 2 dan 3 menjadi sepi dan pengunjung makin enggan untuk naik ke lantai tersebut. Pengunjung yang enggan naik ke lantai 2 dan 3 ini selain dikarenakan kondisi fisik bangunan yang sudah memprihatinkan, ternyata pengunjung enggan terlalu jauh dari kendaraan yang mereka parkir di luar bangunan karna pengunjung merasa tidak aman jika jauh dari kendaraan yang diparkir sembarangan di bahu jalan. Ketidaknyamanan pengunjung bangunan ini dikarenakan tidak adanya parkir yang aman dalam bangunan pasar.

### **1.1.5 Tidak adanya area parkir dan ruang bongkar muat di Pasar Blauran**

Permasalahan yang paling terlihat dari Pasar Blauran yaitu mengenai tempat parkir kendaraan pengunjung dan area bongkar muat barang. Permasalahan tersebut dijelaskan juga oleh Bambang Setiajid, selaku plt Dirut PD Pasar Surya melalui wawancara langsung, “Tidak ada lahan parkir dan area bongkar muat, sehingga semua aktifitas parkir dan bongkar muat dilakukan dipinggir jalan.”. Kebutuhan area parkir ini bagi fasilitas publik yaitu pasar memegang peranan yang cukup penting. Jika tidak ada parkir, pengunjung memiliki kesulitan dalam mengunjungi dan berbelanja dalam bangunan dan dapat terjadi parkir *on street* yang membuat kemacetan pada jalan disekitar pasar. Parkir *on street* ini memiliki tingkat keamanan yang rendah sehingga pengunjung tidak dapat meninggalkan kendaraanya terlalu lama dan terlalu jauh.

Penggunaan badan jalan sebagai area bongkar muat juga cukup membuat resah para pengguna jalan. Selain membuat kemacetan pada jalan, para pejalan kaki merasa tidak aman karna barang-barang besar diturunkan mengganggu area pedestrian dan membuat sampah pada jalan. Oleh karena itu, tempat parkir dan area bongkar muat pada bangunan adalah salah satu hal yang penting dalam perencanaan pasar sebagai fasilitas publik kota.

Berdasarkan latar belakang dan permasalahan sebelumnya, penulis tertarik untuk melakukan perancangan dengan judul “Revitalisasi Pasar Blauran Surabaya dengan Pendekatan Analisis *Space Syntax*.”

## **1.2 Identifikasi Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan diatas, masalah dapat diidentifikasi sebagai berikut :

1. Pasar tradisional yang tidak mengalami perkembangan dibanding pasar modern.

2. Kondisi fisik pasar tradisional terutama Pasar Blauran Surabaya sudah mulai tidak layak dan banyak rusaknya elemen-elemen bangunan.
3. Konfigurasi ruang yang tidak tertata dengan baik.
4. Tingkat okupansi pedagang di lantai 2 dan 3 hanya 20% dibandingkan lantai 1.
5. Selalu terjadi kemacetan dan mengganggu lalu lintas tiap jalannya aktivitas bongkar muat.

### **1.3 Rumusan Masalah**

Adapun rumusan masalah yang akan dibahas dalam perancangan ini adalah bagaimana rancangan revitalisasi Pasar Blauran dengan penataan konfigurasi ruang yang baik?

### **1.4 Batasan Masalah**

Pemilihan Studi kasus untuk kajian pasar ini dilakukan melalui metode pembobotan pada setiap kriteria yang sudah ditentukan pada skala tertentu. Kriteria-kriteria tersebut ditentukan berdasarkan beberapa hal adalah sebagai berikut:

1. Merupakan salah satu proyek revitalisasi pasar dari Pemerintah Kota Surabaya.
2. Bangunan sudah berusia minimal 50 tahun.
3. Kondisi fisiknya sangat memprihatinkan.
4. Memiliki konfigurasi ruang yang bermasalah.

### **1.5 Tujuan Perancangan**

Tujuan perancangan ini untuk merancang bangunan serta ruang-ruang pasar tradisional sesuai dengan pendekatan konfigurasi ruang agar tercipta ruangan yang mudah dalam pencapaiannya dan pergerakan, serta aktivitas bangunan dapat merata dan aktif pada setiap ruangan.

### **1.6 Manfaat Perancangan**

Adapun manfaat yang diharapkan dari perancangan ini :

1. Keilmuan Arsitektur

Perancangan ini dapat menjadi sebuah masukan pengetahuan, khususnya mengenai revitalisasi yang mampu meningkatkan aktivitas pengguna,

optimalisasi konfigurasi ruang pada pasar tradisional dan sebagai salah satu sarana edukasional dengan tujuan meningkatkan perkembangan dan kemajuan dalam desain.

## 2. Praktisi di Bidang Arsitektur

Perancangan ini diharapkan dapat berguna bagi praktisi di bidang arsitektur untuk dapat memahami dan turut melanjutkan perancangan ini pada rancangannya di masa mendatang dan sebagai upaya untuk menyelesaikan permasalahan mengenai revitalisasi bangunan pasar.

## 3. Pengelola Pasar Tradisional

Dapat menjadi salah satu pasar percontohan yang sukses dalam manajemen perekonomian yang ada dalam suatu pasar dan meningkatkan kenyamanan keamanan bagi pengguna pasar.

## 4. Masyarakat

Dapat menjadi salah satu pelopor pasar tradisional yang sukses di revitalisasi yang dapat mengembangkan perekonomian dan meningkatkan kesejahteraan pasar dengan terpenuhinya kebutuhan sehari-hari masyarakat.

## 5. Pemerintah

Dapat menjadi salah satu pasar percontohan dan desain pasar yang sukses dalam merevitalisasi pasar tradisional dan mendukung program nasional pemerintah tentang Revitalisasi 5000 Pasar Tradisional Indonesia.

### 1.7 Sistematika Pembahasan

Sistematika pembahasan perancangan mengenai “Revitalisasi Pasar Blauran Surabaya dengan Pendekatan Analisis *Space Syntax*” dapat diuraikan sebagai berikut :

#### **BAB I           PENDAHULUAN**

Berisi gambaran umum tentang isu-isu yang melatarbelakangi dilaksanakannya studi Revitalisasi Pasar Blauran Surabaya dengan Pendekatan Analisis *Space Syntax* ini. Bab ini berisi latar belakang, identifikasi permasalahan, rumusan masalah, batasan masalah, tujuan perancangan, kontribusi perancangan, dan sistematika pembahasan.

#### **BAB II          TINJAUAN PUSTAKA**

Pada bagian ini penulis memaparkan pembahasan mengenai revitalisasi, pasar tradisional dan konfigurasi ruang secara global kemudian dikerucutkan menjadi khusus terkait dengan kondisi bangunan pada lokasi

objek studi, pembahasan mengenai standar revitalisasi dan pasar tradisional yang layak khususnya *Space Syntax* dan konfigurasi ruang yang di dapat dari berbagai sumber, baik dari studi literatur maupun internet.

### **BAB III METODE KAJIAN**

Bagian metode ini membahas metode yang akan digunakan dalam menyelesaikan permasalahan yang dirumuskan pada studi Revitalisasi Pasar Blauran Surabaya dengan Pendekatan Analisis *Space Syntax* ini baik dari studi literatur maupun studi lapangan.

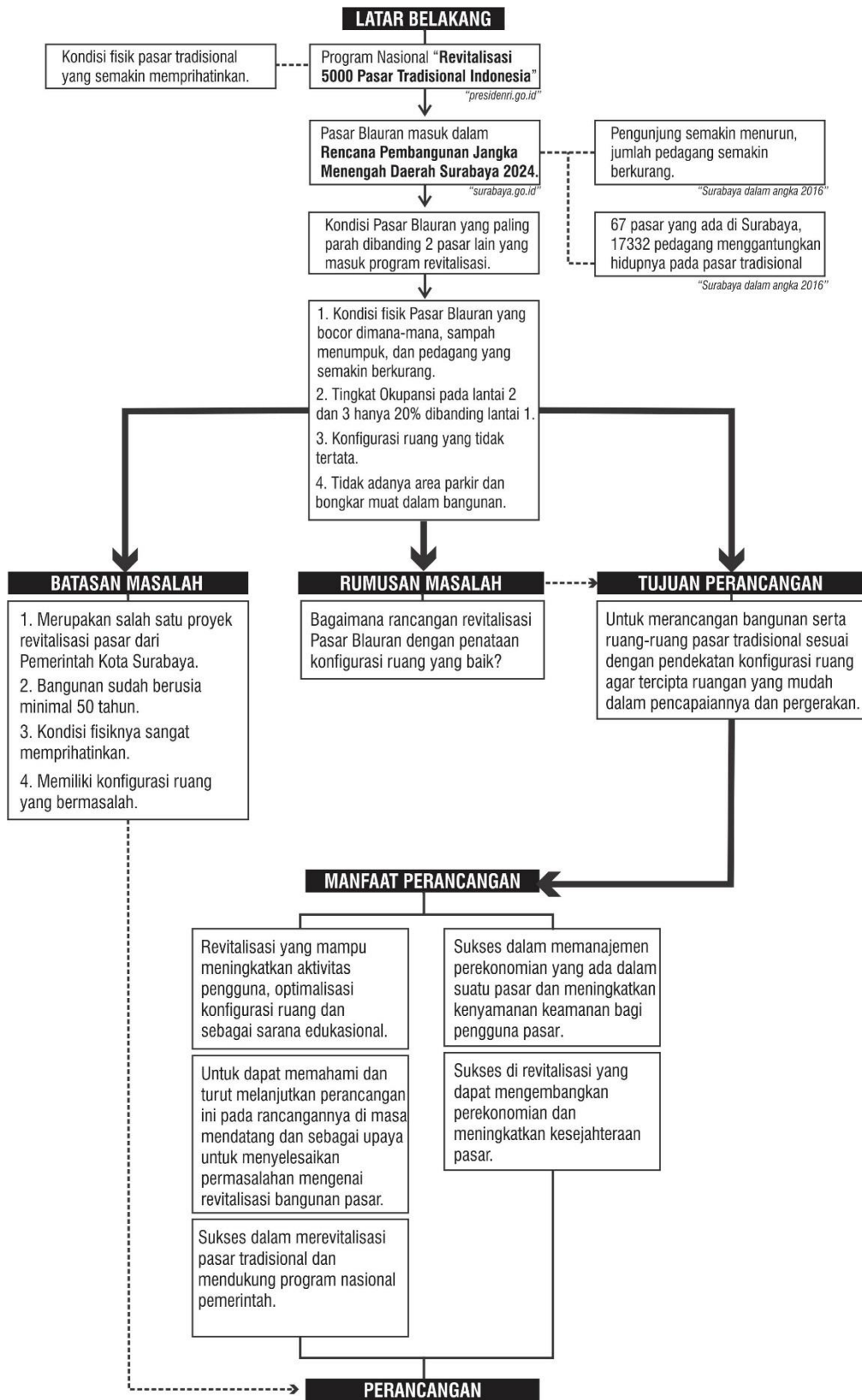
### **BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bagian ini membahas hasil dan pembahasan dari studi yang dilaksanakan. Hasil dari studi ini berupa revitalisasi bangunan pasar tradisional dengan strategi desain konfigurasi ruang melalui perancangan sirkulasi dan pola tatanan ruang yang di tujukan bagi objek perancangan pasar tradisional Blauran berdasarkan konfigurasi ruang pasar serta pembahasannya.

### **BAB V PENUTUP**

Bagian penutup berisi kesimpulan dan saran berdasarkan hasil dan pembahasan yang dikaitkan dengan latar belakang, rumusan masalah, dan tujuan dari perancangan yang dilaksanakan.

### 1.8 Kerangka Pemikiran



Gambar 1.1 Diagram Kerangka Pemikiran